

## They see me R o l l i n g ergasse - Townhouse mitten in der Stadt



**Objektnummer: 7398/1035**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 175,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,53 €
<b>USt.:</b>	16,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528





HÖSCH  
IMMOBILIEN



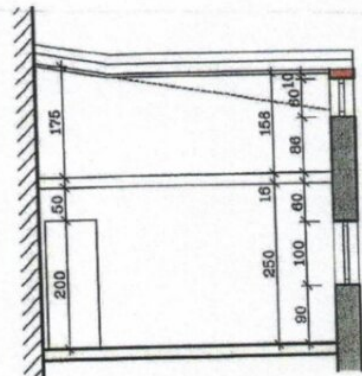
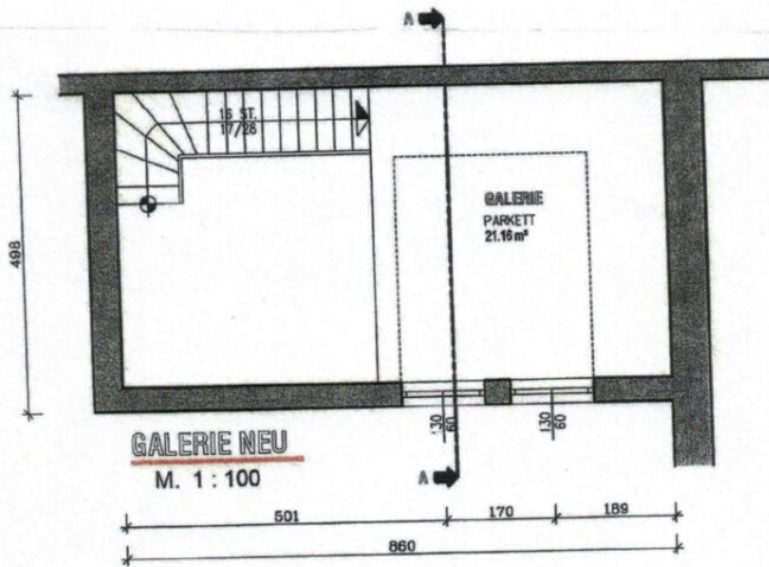
HÖSCH  
IMMOBILIEN



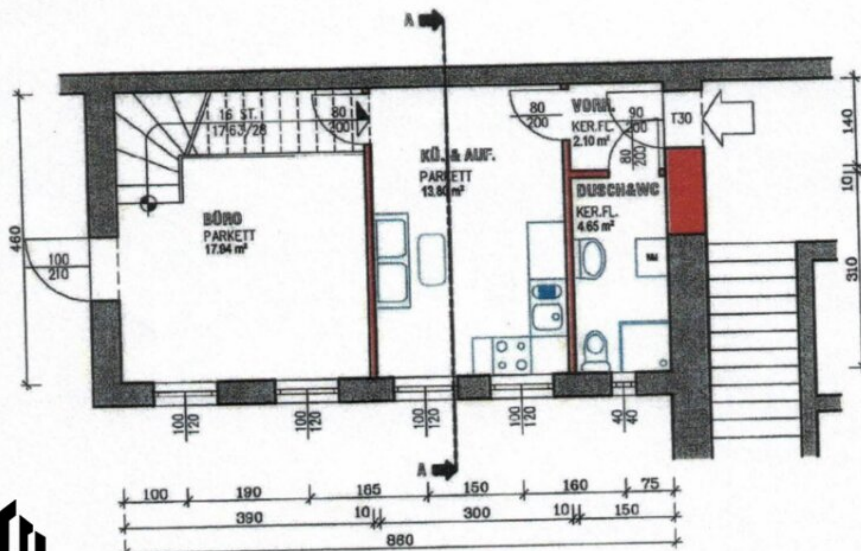
HÖSCH  
IMMOBILIEN










**SCHNITT A-A**  
M. 1 : 100



**LEGENDE**

NEUBAU	
BESTAND	
ABBRUCH	

- 1 DACHSCHRÄGE**
  - 2.0 cm Dachdeckung
  - 3.0 cm Dachlattung
  - 3.0 cm Konterlattung
  - 0.4 cm Bitumenbahn GV 35
  - 3.0 cm Unteröffnung
  - 16.0cm Sparren dazwischen
  - 12.0cm TEL-Mineralwolle WDPL
  - 2.5 cm Unterkonstruktion(sparschalung)
  - 3.0 cm Gipskartonfeuerschutzplatte (2x1.5cm GKF)
- 2 BODEN**
  - 1.5 cm Parkett
  - 16.0cm Estrich 100 kg/m³ B225
  - 0.01cm PAE-Folie
- 3 GAUPENWAND**
  - 0.5 cm Aussenputz-Fein KZM
  - 5.0 cm FASSADENDÄMMPLATTE TEKTALOM E
  - 0.5 cm Bitumenpappe GV 45 1-Lagig
  - 1.5 cm Spanplatte V100
  - 1.25cm GKF-Platte
  - 1.25cm GKF-Platte
- 4 ZWICHENWÄNDE**
  - 1.25cm GKB-Platte
  - 0.01cm PAE-Folie

# Objektbeschreibung

## Wohnung kann jeder - Townhouse hat Klasse!

Das in Wohnungseigentum stehende Stadthaus ist ein an das bestehende Wohnhaus angebautes Hofgebäude.

Es wurde im Jahre 2000 (nach Baubewilligung) für die dauerhafte Nutzung umgebaut und von "Lager" in "**Büro mit Nebenräumen und einer Galerie**" umgebaut. Es wurde allerdings überwiegend als Wohnung genutzt.

## Ein Haus, Privatsphäre und Ruhe - und das mitten in Wien!!

### R a u m a u f t e i l u n g:

Im EG befindet sich der Vorraum, ein Badezimmer mit Toilette und eine Wohnküche, von der aus man in einen Raum gelangt, der über eine Flügeltüre mit Blick in den Hof verfügt. Von diesem sehr schönen hohen Raum führt eine Treppe in die Galerie, wo noch ein weiteres Kabinett ausgebaut wurde.

Einfach hinreißend!

### Ein weiteres H i g l i g h t:

Es ist ein **Garten** vorhanden, der zwar zu den Allgemeinflächen gehört; allerdings ist er nur vom Townhouse begehbar und abgegrenzt. Somit kann man diesen wunderbar nutzen!

### Auch die L a g e ist hervorragend:

Der Bahnhof Meidling und somit die U-Bahn Station (U 6) ist in nur ca. 10 min Fußweg erreichbar. Weiters finden sich viele Straßenbahn- und Busstationen quasi vor der Tür. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Lokalitäten liegen einem zu Füßen. Die Meidlinger Hauptstraße, die zum Schlendern, Shoppen und kulinarischen Kostproben einlädt, befindet



sich "um's Eck".

**Kaufpreis: € 199.000,00**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne unter der Rufnummer [+43 660 7542528](tel:+436607542528) zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap